

Arviointilausunto

1546 asuinhuoneistoa, 25 toimitilahuoneistoa ja 269 autopaikkaa

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj

Joulukuu 2018



Tiivistelmä

Arvion tilaaja

Ovaro Kiinteistosijoitus Oyj

Arvion kohde

Arvion kohteena on yhteensä 1546 asuinhuoneistoa, 25 toimitilahuoneistoa ja 269 erillisillä osakkeilla hallittavaa autopaikkaa 126 eri asuinkerrostalo-, rivitalo- ja erillistalokiinteistossa.

Kaikki kohteet on listattu liitteena olevaan taulukkoon.

Arvion tarkoitus

Arvion tarkoituksena on maarittaa edellä mainitun kohteen markkina-arvo tilinpaatostarkoitusta varten. Markkina-arvolla tarkoitetaan kohteesta saatavaa todennakoista kauppahintaa, mikäli kohde myytaisii vapaaehtoisella kaupalla normaalein kauppaehdoin toisistaan riippumattomien osapuolten kesken tehdyllä kaupalla arvoajankohtana (Kansainväliset arviointistandardit).

Arvoajankohta

Arvoajankohta on 31.12.2018.

Katselmus:

Kohteita ei ole katselmoitu toimeksiannon yhteydessä.

Arvion lahtotiedot:

Kohteisiin liittyvät lahtotiedot on saatu arvion tilaajalta. Saatuja lahtotietoja ovat osoitteet, huoneistojen tyypit, pinta-alat, rakennusvuodetja sijaintikerrokset, arvio kiinteistojen teknisesta kunnosta, tontin omistajuus, vuokraustilanne seka toimitilojen osalta vuokralaislistauksetja hoitokulut. Emme ole tarkistaneet saatujen tietojen paikkansapitavytta tai huoneiston omistusta osakasluetteloista ja tiedon toimittaja on vastuussa arvioinnissa kaytettyjen tietojen oikeellisuudesta.

Arvioijan vastuu:

Arvioijan vastuu rajoittuu tekijan palkkioon. Tama arviokirja on tarkoitettu vain tilaajan kaytoon ja arvion tilauksessa maaritettyyn arvion tarpeeseen.

Toimeksianto

Informaatio:

Oletamme saaneemme Asiakkaalta täydet ja paikkansapitavat tiedot Kiinteistöistä. Oletamme myös, että kaikki Kiinteistöjen arvoon todennäköisesti vaikuttavat yksityiskohdat on tuotu tietoomme ja että kyseiset tiedot ovat ajantasaisia. Tällaisia yksityiskohtia ovat esim. Kiinteistöjen mahdolliset vuokraukset, vuokranmaksujen laiminlyönnit ja tiedot täyttämättömistä lakisaateisista vaatimuksista tai viranomaismaarayksista.

Verotus ja transaktiokulut:

Arvioinnissamme ei ole vähennetty Kiinteistöjen luovutuksen perusteella mahdollisesti maksettavaksi tulevia veroja ja transaktiokuluja.

Pinta-alat:

Emme ole mitanneet Kiinteistöjä tai niiden osia vaan olemme luottaneet siihen, että meille toimitetut pinta-alat on mitattu, määritetty ja ilmoitettu oikein ja käyttäen tavanomaisesti paikallisessa vuokramarkkinakäytännössä käytettäviä menetelmiä.

Kaava- ja lupa-asiat:

Olemme olettaneet, että Kiinteistöt on rakennettu ja että niitä käytetään kaikkien soveltuvien kaavoitusta koskevien lakien ja -sääntösten sekä rakennuslupien ja muiden määräysten, ohjeiden ja lupien mukaisesti ja että Kiinteistöihin ei kohdistu täyttämättömiä viranomaismääräyksiä tai -ohjeita. Oletamme, että Kiinteistöjen rakennukset vastaavat kaikkia lainsaadannon ja viranomaisten asettamia vaatimuksia, kuten muun muassa paloturva-, terveys- ja turvallisuusvaatimuksia.

Ympäristötutkimukset:

Meitä ei ohjeistettu suorittamaan kohdetarkastuksia tai ympäristöselvityksiä emmekä ole tutkineet historiatietoja sen selvittämiseksi, onko Kiinteistöjen maaperä tällä hetkellä pilaantunut tai onko se joskus ollut pilaantunut. Ellei meille ole toimitettu muuta tietoa, oletamme, että Kiinteistöjen maaperä ei ole pilaantunut ja ettei pilaantuminen ole todennäköistä ja että Kiinteistöjen alueella ei ole sellaisia maaperäolosuhteita, jotka voisivat vaikuttaa nyt tai tulevaisuudessa Kiinteistöjen käyttöön.

Muut vastuut:

Tämä arviokirja liitetietoineen ei poista kohteen mahdollisen kaupan yhteydessä ostajalle kuuluvaa velvollisuutta tarkastuskatselmuksen suorittamiseen eikä kohdetietoihin liittyvää selontotovelvollisuutta. Tämä arviokirja ei myöskään poista myyjän tiedonantovelvollisuutta mahdollisessa kauppatilanteessa. Sama tiedonanto- ja tiedonhankintavelvollisuus kohdistuu myös niihin mahdollisiin rahoitusjärjestelyihin, joiden päätöksentekomateriaalina tämä arviokirja käytetään.

Salassapito ja julkaiseminen:

Lopuksi, tavanomaisen käytännömme mukaisesti vahvistamme, että tämä raportti on luottamuksellinen ja tarkoitettu vain siinä mainitulle vastaanottajalle raportissa mainittuun tarkoitukseen. Emme ota vastuuta tästä raportista tai sen sisällöstä kolmansia osapuolia kohtaan. Raporttia, sen osia tai siihen kohdistuvia viittauksia ei

Toimeksianto

saa julkaista kolmansille osapuolille toimitettavissa asiakirjoissa, lausunnoissa, mediassa tai muutoin ilman etukäteistä kirjallista suostumustamme julkaisusta, sen muodosta ja asiayhteydestä.

Jones Lang LaSalle Finland Oy:n vastuu on rajattu arviointipalkkion suuruuteen ja siten kuin Asiakkaan kanssa on muutoin sovittu.

Sisällysluettelo

1. Markkinakatsaus	7
1.1. Yleinen markkinatilanne	7
1.2. Kiinteistosijoitusmarkkinat	9
2. Arviointi	12
2.1. Arviointimenetelmä ja oletukset	12
2.2. Yhteenveto	12
3. Markkina-arvo joulukuussa 2018	14

Liitteet

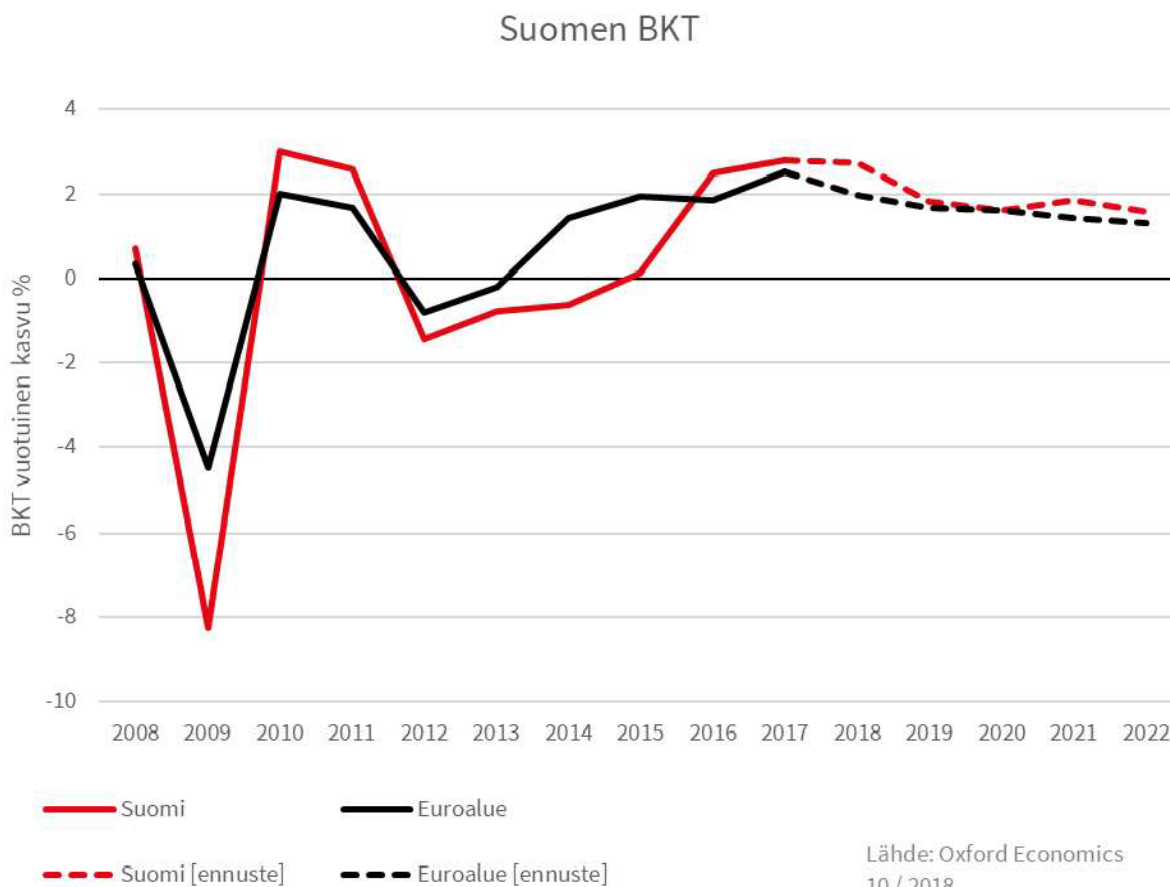
Liitteet

Yhteenvetota ulukko kohteitta in

1. Markkinakatsaus

1.1. Yleinen markkinatilanne

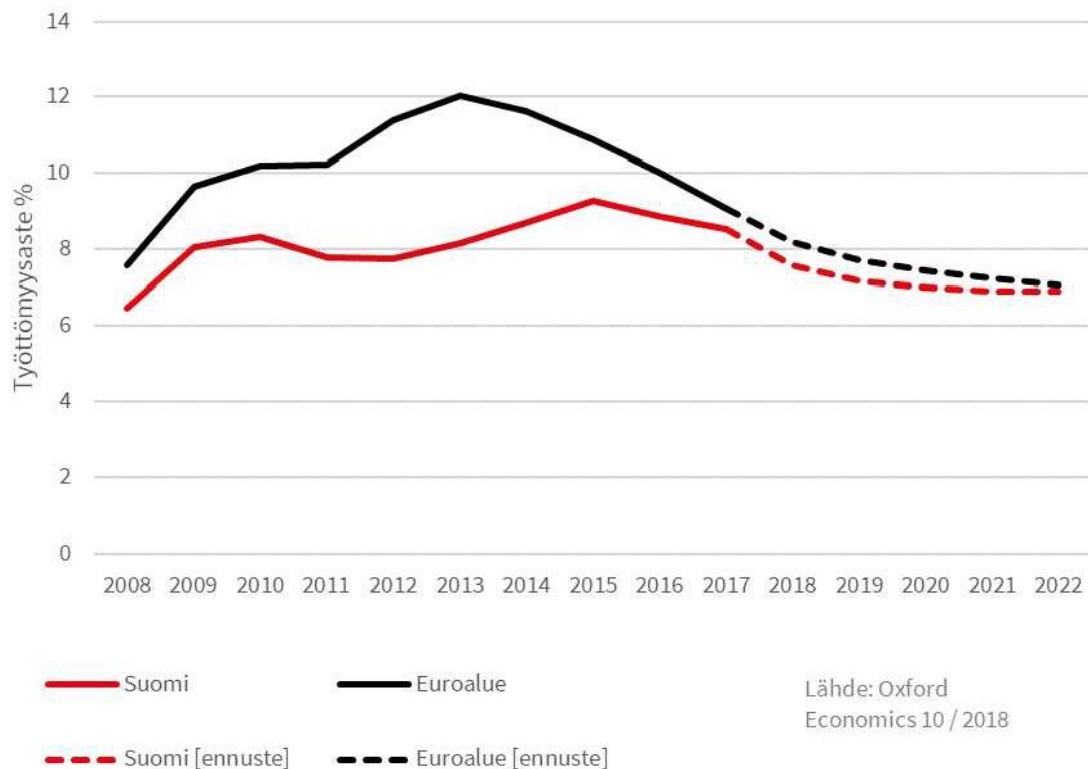
Maailmantalouden kiihtynyt kasvu heijastuu myös Suomen talouteen. Tilastokeskuksen mukaan Suomen bruttokansantuote kasvoi 3,0 prosenttia vuonna 2017, kun vuonna 2016 kasvu oli 1,9 prosenttia. BKT nousi erityisesti viennin ja investointien kasvun myötä, ja positiivista kehitystä tapahtui niin teollisuuden, rakentamisen kuin myös palveluiden toimialoilla. Valtiovarainministerion arvion mukaan Suomen talous kasvaa 3,0 prosenttia vuonna 2018, ja rakennusinvestointien suurkohteiden rakentaminen jatkuu, palvelualojen myyntitodotuksen ovat kohentuneet sekä yritysten odotukset yleisesti ovat myönteiset. Ennusteiden mukaan talouskasvu kuitenkin hidastuu keskipitkällä aikavälillä, ja vuonna 2019 talous kasvaa 1,7 prosenttia ja vuonna 2020 1,6 prosenttia.



BKT:n kasvu ja ennuste.

Tullin ulkomaankaupan tilastojen mukaan vuonna 2017 Suomen viennin arvo oli noin 59,6 miljardia euroa ja se kasvoi noin 15 prosenttia edellisvuodesta. Tuonnin arvo oli noin 62,2 miljardia ja kasvua tuli noin 13 prosenttia. Vuoden 2018 syyskuun ennakkotilastojen mukaan viennin arvo oli noin kaksi prosenttia suurempi vuoden takaiseen verrattuna ja oli arvoltaan hieman yli 5,1 miljardia euroa, kun taas sailyi edellisvuoden tasolla ollen arvoltaan hieman alle 5,3 miljardia euroa. Viime vuoteen verrattuna tammi-syyskuun yhteenlaskettu viennin sekä tuonnin arvo kasvoivat kuusi prosenttia.

Syyskuussa tavararyhmittain viennin arvon kasvua tuli paperin ja pahvin, paperimassan, kojeiden ja mittareiden sekä sähkötekniisten koneiden ja laitteiden osalta. Tuonnin osalta kasvu oli jyrkintä erityisesti raakaöljyn ja öljyjalosteiden kohdalla. Vienti EU-maihin säilyi edellisvuoden tasolla mutta EU:n ulkopuolelle nousua tuli viisi prosenttia. Tuonti EU-maista laski yhdeksän prosenttia, kun taas EU:n ulkopuolelta tuonti kasvoi 16 prosenttia.



Työttömyysaste ja -ennuste.

Tilastokeskuksen mukaan työttömyysaste oli vuoden 2018 syyskuussa 6,3 prosenttia, kun vuotta aiemmin se oli 8,0 prosenttia. Työllisyysaste eli työllisten osuus 15-64-vuotiaista koheni samaan aikaan vuodentakaiseen 69,3 prosenttiin kahden ollen 71,4 prosenttia. Työllisyysasteen kausi- ja satunnaisvaihteluista tasoitettu trendi oli 71,7 prosenttia. Vuoden 2017 työllisyysaste oli 69,6 prosenttia, kun se vuonna 2016 oli 68,7 prosenttia.

Pitkäaikaistyöttömien määrä lahti vuonna 2017 laskuun oltuaan kasvussa lähes yhtäjaksoisesti vuoden 2009 pudotuksen jälkeen. Pitkäaikaistyöttömien osuus työttömistä oli 24,7 prosenttia vuonna 2017 ja 26,3 prosenttia vuonna 2016. Työ- ja elinkeinoministerion työllisyyskatsauksen mukaan pitkäaikaistyöttömien määrä oli syyskuussa noin 28% pienempi kuin vuotta aikaisemmin. Ennusteiden mukaan niin työttömien kuin myös pitkäaikaistyöttömienkin määrä tulee laskemaan kuluvan vuoden lisäksi lähivuosien aikana.

Tilastokeskuksen kuluttajabarometrin mukaan vuoden 2016 aikana pitkän ajan keskiarvonsa (12,4) yläpuolelle noussut kuluttajien luottamus on pysynyt viime vuodet korkeana, vaikka onkin laskenut vuoden 2018 loppupuoliskon ajan. Vuoden 2017 indikaattorin keskiarvoksi tuli ennатыksellinen 22,9 ja vuoden 2018 helmikuussa lukema oli mittaushistorian korkein (25,8). Lokakuussa kuluttajien luottamusindikaattori sai arvon 16,8, ollen selvästi kuluvan vuoden alhaisin lukema. Vuoden 2017 lokakuussa luottamusindikaattori sai arvon 23,1. Tilastokeskuksen mukaan kuluttajien näkemykset Suomen taloudesta sekä työttömyyskehityksestä heikkenivät selvästi viime kuuhun verrattuna. Työttömyyskehitys nähdään edelleen hyvänä, mutta usko Suomen talouden kehitykseen alkaa olla pessimistinen. Oman talouden tilanne sekä säästämismahdollisuudet pysyvät

viime kuun tasolla ja hyvina. Työttömyyskehityksen odotetaan sen sijaan paranevan. Viime vuoteen verrattuna usko Suomen talouteen ja työttömyyden vähenemiseen heikkenivät ja näkemykset omasta taloudesta sekä säästämismahdollisuuksista pysyivät suunnilleen samalla tasolla.

Elinkeinoelämän keskusliitto EK:n lokakuussa tekeman Suhdannebarometrin mukaan suomalaisyritysten luottamus talouteen on jatkunut melko hyvänä, vaikkakin lähikuukausien suhdanneodotukset ovat väimentyneet erityisesti rakentamisessa. Suhdanneodotuksia kuvaavat saldoluvut laskivat heinakuusta kaikilla osa-alueilla, eli teollisuuden, rakentamisen sekä palveluiden osalta, mutta kuitenkin tiedustelun mukaan tuotanto ja myynti lisääntyivät alkusyksyn aikana. Rakentamisessa kasvu jai muita aloja väisummaksi. Tuotannon ja myynnin odotetaan kasvavan kohtalaisesti loppuvuodesta sekä ensi vuoden ensimmäisellä neljänneksellä.

Maa-ilmantalouskasvun ennustetaan hidastuvan kaikilla talousalueilla paitsi USA:ssa, missä kasvun ennustetaan pysyvän vielä hetken aikaa vahvana. Epavarmuutta markkinoilla luovat kauppakonfliktit, Italian poliittinen tilanne sekä rahapolitiikan mitoituksen onnistuminen.

EK:n julkaiseman teollisuuden luottamusindikaattorin saldoluvut ovat vuoden 2011 puolivalin jälkeen pysytelleet pääosin negatiivisina, mutta viime vuosien ajan luvut ovat paasaantoisesti olleet yli pitkän aikavälin keskiarvon. Lokakuun saldoluku oli +9, kun se oli syyskuussa +10 ja pitkän aikavälin keskiarvo on +1. Lähikuukausien tuotanto-odotukset ovat hyvät ja tuotannon arvioidaan kasvavan selvästi. Rakentamisen luottamusindikaattori laski hieman. Saldoluku oli lokakuussa +4 edelliskuun ollessa +8, pysyen edelleen pitkän aikavälin keskiarvon (-7) yläpuolella. Tilauskanta oli hieman tavanomaista tasoa matalampi. Palveluyritysten luottamusindikaattori laski lähelle pitkän ajan keskiarvoa, ollen lokakuussa +15 kun se oli syyskuussa +20 kun pitkän ajan keskiarvo on +14. Myynnin määrä palveluyritysten keskuudessa on yleisesti ottaen kasvanut ja kasvun odotetaan jatkuvan seuraavan kolmen kuukauden aikana, mutta nousun odotetaan jäävän aiempia odotuksia heikommaksi. Vähiäkaupan luottamusindikaattorin saldoluku pysyi lokakuussa lähes samalla tasolla, aleni +11 oltuaan toukokuussa +12, ja pysyen selvästi pitkäaikaisesta keskiarvotasoa (-2) parempana. Myynnin kasvun arvioidaan jatkuneen syksyn aikana ja myyntiodotukset lähikuukausille ovat myönteiset.

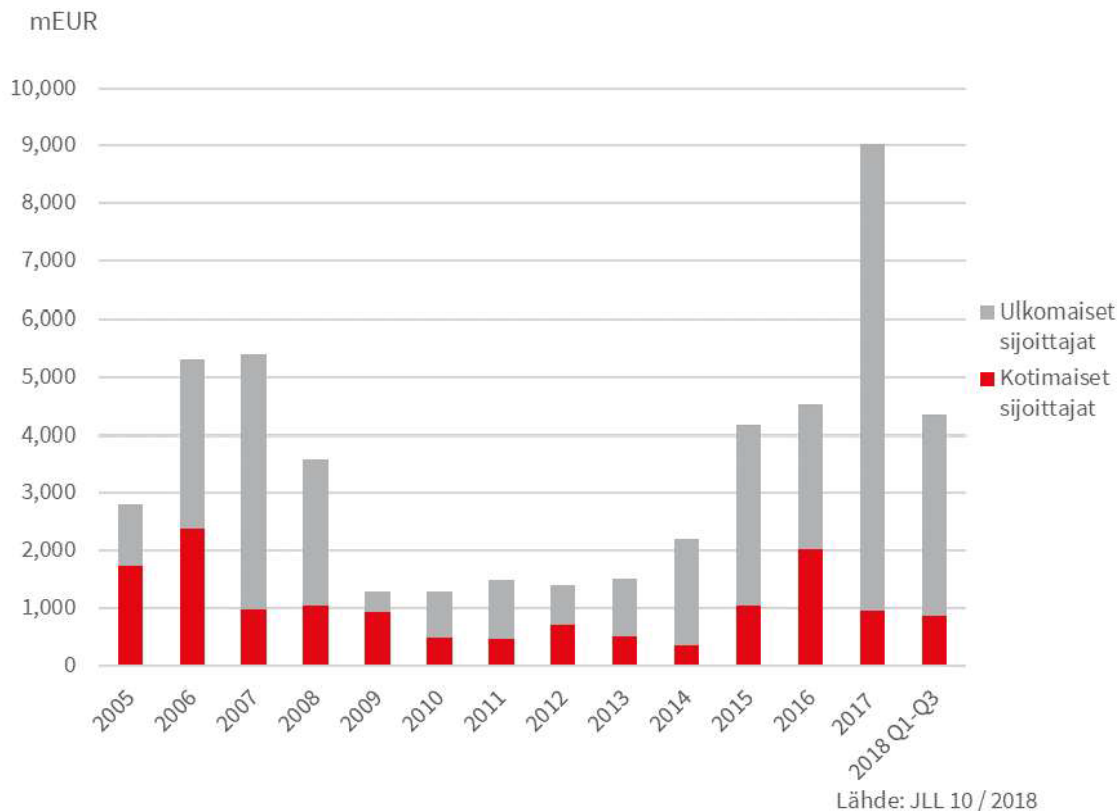
Tilastokeskuksen laskema kuluttajahintojen vuosimuutos eli inflaatio oli lokakuussa 1,5 prosenttia. Syyskuussa inflaatio oli 1,3 prosenttia. Västäavasti syyskuusta lokakuuhun kuluttajahinnat muuttuivat 0,2 prosenttia, johtuen muun muassa sähkön hinnan noususta. Tilastokeskuksen mukaan kuluttajahintojen nousuun vuoden takaiseen verrattuna vaikutti eniten sähkön, bensin, omakotitalon peruskorjausten ja värukkeiden kallistuminen. Kuluttajahintojen nousua taas hillitsi eniten lasten päivähoito, matkapuhelinten ja omakotitalokiinteistöjen halpeneminen. Inflaation odotetaan nousevan seuraavina vuosina. Vältiovarainministerion mukaan vuoden 2017 inflaatio kansallisella kuluttajahintaindeksillä mitattuna oli 0,7 prosenttia, ja ennuste vuodelle 2018 on 1,1 prosenttia, vuodelle 2019 1,4 prosenttia ja vuodelle 2020 1,6 prosenttia.

1.2. Kiinteistösiirtomarkkinat

Euroopan kiinteistösiirtomarkkinat ovat viime vuosina olleet jatkuvassa muutostilassa, ja niiden kehitystä ovat leimanneet kansainvälisen pääoman väimakas värtaus markkinoille sekä väkamarkkinoiden muutokset. Vuoden 2018 toisella neljänneksellä siirtovolyymit kasvoivat 11 % yltäen 67,5 miljardiin dollariin. Brexitin luomasta epävarmuudesta ja Saksan kiristyneestä poliittisesta tilanteesta huolimatta kasvu jatkui vahvana koko puolivuotiskauden ajan päämarkkina-alueiden vätamana, yltäen tä man hetkisen syklin ennätykseen 128,1 miljardiin dollariin 9 prosentin kasvun myötä. Alueen suurimmilla kiinteistömarkkinoilla Isossa-Britanniassa, Saksassa ja Ranskassa nähtiin selvää kasvua verrattuna edelliseen vuoteen sekä toisella vuosineljänneksellä (21 %, 30 % ja 114 %) että koko puolivuotiskaudella (19 %, 23 % ja 60 %). Sen sijaan siirtovolyymit laskivat Benelux-

maissa (-25 % vuodentakaiseen verrattuna), Pohjoismaissa (-17 %) ja Etela-Euroopassa (-28 %), jattaen myos vuoden ensimmäisen vuosipuoliskon sijoitusvolyymit vuodentakaista matalammiksi. Toisaalta Keski- ja Ita-Euroopassa vahva ensimmäinen vuosineljannes veti koko puolivuotiskauden sijoitusvolyymit positiiviseen kasvuun, heikosta toisesta vuosineljänneksestä (-22 % edellisvuoteen verrattuna) huolimatta.

Vuosi 2017 oli Suomessa historiallinen, kun useiden merkittävien kiinteistokauppojen myota transaktiovolyymi nousi kaikkien aikojen ennatslukemiin, noin 9 miljardiin euroon. Vuoden 2018 ensimmäisella vuosipuoliskolla transaktiovolyymi ylsi noin 3,2 miljardiin euroon. Merkittavin kiinteistokauppa oli KPMG:n paakonttorin myynti Deka Immobilienille 190 miljoonalla eurolla, joka samalla oli suurin Suomen markkinoilla koskaan tehty yksittaisen toimistokohteen transaktio. Lisaksi yksi merkittävimmista transaktioista oli Northern Horizonin 30 kohteen hoivakotiportfolion myynti Evlin hallinnoimalle rahastolle. Kauppahinta oli 140,8 miljoonaa euroa. Transaktiovolyymi kolmannella vuosineljänneksella oli noin 1,2 miljardia euroa. Yksi merkittävimmista kaupoista oli Union Investment Real Estaten ostama 27 500 nelion toimistohanke Kalasatamassa, joka vuokrataan Helsingin kaupungille pitkalla vuokrasopimuksella valmistuttuaan vuonna 2020. Myyntihinta oli 165 miljoonaa euroa.



Kiinteistosijoitusvolyymit Suomessa.

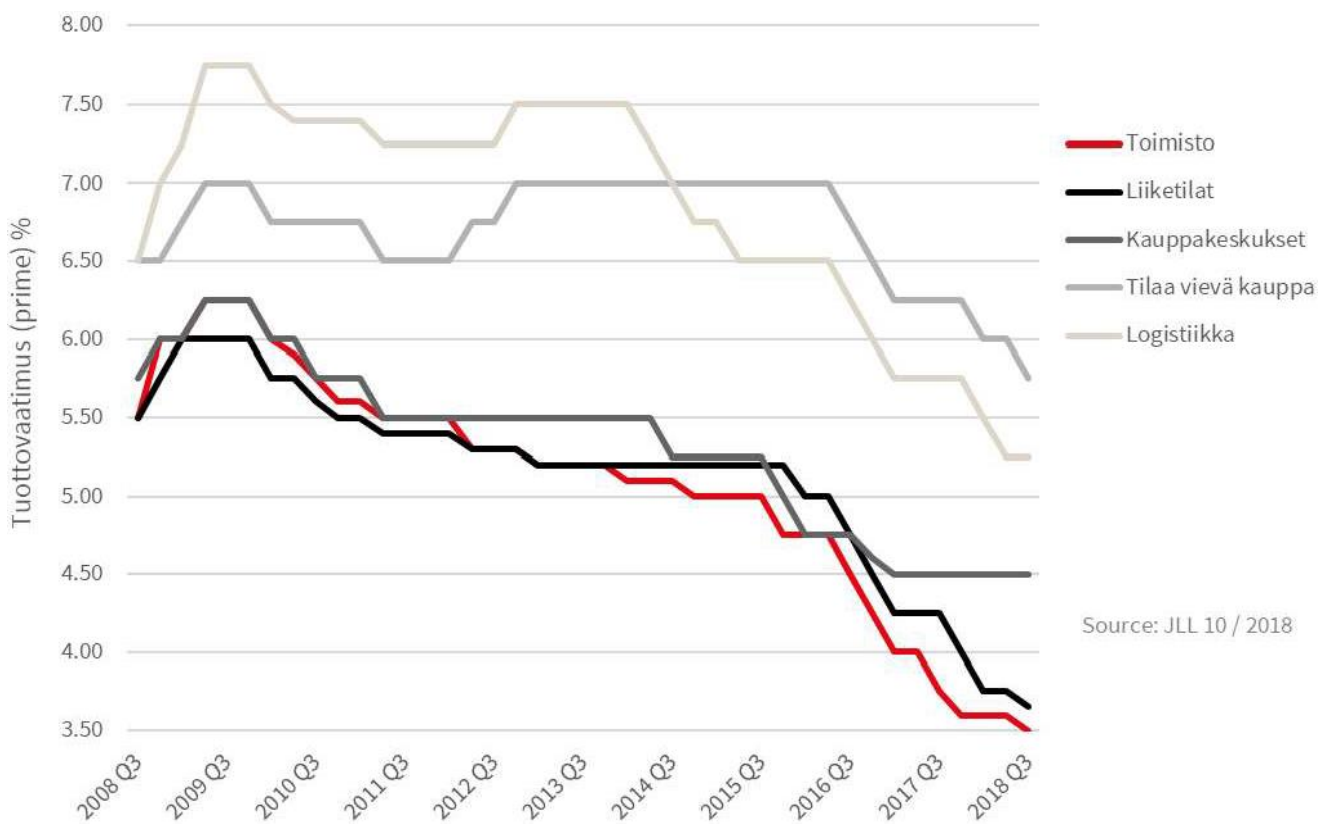
Globaalit kiinteistosijoitusmarkkinat jatkoivat kasvuaan toisen vuosineljänneksen sijoitusvolyymin kasvaessa 10 % vuodentakaiseen verrattuna, yhteensä 173 miljardiin dollariin. Kasvun myota ensimmäisen vuosipuoliskon kokonaisvolyymi ylsi 341 miljardiin dollariin, mikä vastaa 13 % kasvua vuodentakaiseen ja samalla suurinta sijoitusvolyymia sitten vuoden 2007.

Sijoittajakysyntä pysyy edelleen vahvana useiden eri tahojen lisatessa sijoituksiaan kiinteistöihin niiden defensiivisyyden, tasaisen tulovirran sekä muihin sijoitusluokkiin nähden hyvän suorituskyvyn ansiosta. Demografian muutokset ja teknologian kehitys lisäävät logistiikkakiinteistöjen ja vaihtoehtoisten kohteiden, kuten hoivakiinteistöjen, sijoituskysyntää. Globaalien sijoitusvolyymien arvioidaan yltävän vuoden 2017

tasolle noin 715 miljardiin dollariin, vaikka tarjontaa sopivista ostokohteista on niukasti edellisiin vuosiin verrattuna.

Core-kohteiden kysyntä säilyy edelleen vahvana sijoittajien etsiessä pääomilleen turvasatamia, minkä lisäksi kysynnän odotetaan kohdistuvan myös hyvälle kakkosluokan sijainneille ja kakkosluokan kohteisiin hyvillä sijainneilla. Sijoituskysynnän nousu prime-kohteiden ulkopuolelle on nähty myös Suomessa, mitä ovat tukeneet erityisesti uusien rahastojen synty ja kansainvalisten sijoittajien paluu. Samanaikaisesti sijoituskohteiden ominaisuuksia analysoidaan yhä tarkasti ja heijastetaan kohteiden hinnoitteluun.

Prime-tuottovaatimukset jatkoivat laskuaan Suomessa vuoden 2017 aikana ja vuonna 2018 trendi on säilynyt samana, tosin lasku ei ole ollut yhtä voimakasta. Lahitulevaisuudessa tuottovaatimusten odotetaan vakiintuvan lähelle nykyistä tasoa. Kasvaneen sijoituskysynnän johdosta myös muiden kuin prime-kohteiden tuottovaatimukset ovat viime aikoina laskeneet hieman.



Source: JLL 10 / 2018

Prime-tuottovaatimukset Helsingissä.

2. Arviointi

2.1. Arviointimenetelmä ja oletukset

Asuinhuoneistot

Asuinhuoneistot on arvioitu arvioitsijan kvantitatiivisella arvonmaaritysmallilla, jonka tulokset auktorisoitu kiinteistöarvioija on käynyt läpi huoneistokohtaisesti ja tarvittaessa korjannut arvonmaaritysmallin tulosta ylöspäin alaspäin kauppaa- arvomenetelmätarkasteluun perustuen.

Kvantitatiivisella arvonmaaritysmallilla kohdetta arvioitaessa mallin lähtöaineistona on käytetty KVKL:n HSP Hintaseurantapalvelun toteutuneiden kauppajien tietoja viimeisen kolmen vuoden ajalta. Aineistoa on karsittu kattamaan ainoastaan kerros- ja rivitalot. Myös muita rajoituksia esim. pinta-alojen suhteen on tehty. Lisäksi selvästi poikkeavat havainnot, esim. asumisoikeusasuntojen kaupat on poistettu käytetystä aineistosta. Arvonmaaritysmalli hyödyntää myös erilaisia demografia-, liikenne- ja ympäristötietoaineistoja.

Kauppaa- arvomenetelmää tarkistusmenetelmänä käytettäessä kohteiden huoneistojakaumat on otettu huomioon niin, että eri huoneistotyypeille (yksiöt, kaksiot ja kolmiot sekä neliot ja suuremmat huoneistot) on määritetty erillinen vertailuaineistoon perustuva neliohinta. Näin on saatu kiinteistön huoneistojen arvojen yhteissumma. Summaan ei ole tehty tukkualennusta tai muita vähennyksiä (esim. myyntikuluja), joten arvio simuloi tilannetta, jossa asunnot myydään yksittäin ja arvo on huoneistojen arvioitujen myyntihintojen summa arvopäivänä.

Arviossamme asuntojen kauppahinnat perustuvat KVKL:n HSP Hintaseurantapalveluun, jonne suurimmat asunnonvälittäjät ilmoittavat asuntojen toteutuneita kauppahintoja. Vertailukauppahaku on tehty rakennusvuoden, postinumeroalueen ja tarvittaessa katutaso hakuna. Olemme myös vertailleet alueen uudistuotannon pyyntihintoja määrittäessämme vertailuhintoja.

Muut arvioon tarvittavat tiedot olemme saaneet arviolausunnon tilaajalta (pinta-ala, kiinteistöjen rakennusvuodet ja arvioitu tekninen kuntoluokitus, tontin omistus, tiedot huoneistojen sijaintikerroksista ja varustelusta), julkisista tietolähteistä sekä omasta markkinatietokannastamme.

Toimitilat ja autopaikat

Kohteen autopaikat on arvioitu kauppaa- arvomenetelmällä ja toimitilahuoneistot pääasiallisesti tuottoarvomenetelmällä ja toissijaisesti kauppaa- arvomenetelmällä. Kohteen arvo perustuu yksittäisten toimitilahuoneistojen arvioitujen tuottoarvojen ja autopaikkojen arvioitujen kauppaa- arvojen summaan.

Kauppaa- arvomenetelmää käytettäessä osakkeina oleville autopaikoille on määritetty erillinen vertailuaineistoon perustuva hinta. Toimitilahuoneistoihin on sovellettu tuottoarvomenetelmää perustuen meille toimitettuihin vuokratuottoihin ja olettimiimme hoitokuluihin. Vertailevana menetelmänä on tarvittaessa käytetty kauppaa- arvomenetelmää. Summaan ei ole tehty tukkualennusta tai muita vähennyksiä (esim. myyntikuluja), joten arvio simuloi tilannetta, jossa autopaikat ja toimitilahuoneistot myydään yksittäin ja arvo on autopaikkojen ja toimitilahuoneistojen arvioitujen myyntihintojen summa arvopäivänä.

Arviossamme autopaikkojen kauppahinnat perustuvat KVKL:n HSP Hintaseurantapalveluun, jonne suurimmat asunnonvälittäjät ilmoittavat asuinkeuhkaloissa toteutuneiden autopaikkakauppajien hintoja. Vertailukauppahaku on tehty rakennusvuoden, postinumeroalueen ja tarvittaessa katutaso hakuna. Olemme myös vertailleet alueen uudistuotannon pyyntihintoja määrittäessämme vertailuhintoja.

Muut arvioon tarvittavat tiedot olemme saaneet arviolausunnon tilaajalta (toimitilahuoneistojen tyyppi, pinta-ala, rakennusvuosi ja vuokra- ja kulutiedot, autopaikkojen osalta tyyppi), julkisista tietolahteista sekä omasta markkinatietokannastamme.

2.2. Yhteenveto

Arvion kohteena on yhteensä 1546 asuinhuoneistoa, 25 toimitilahuoneistoa ja 269 erillisillä osakkeilla hallittavaa autopaikkaa 126 eri asuinkerrostalo-, rivitalo- ja erillistalokiinteistossa.

Taman hetkisessä markkinatilanteessa prime-tuottovaade toimistoille ja liiketiloille on noin 3,5 - 4,0 prosenttia. Historiallisesti asuntojen tuottovaateet ovat olleet matalampia ja viime aikoina ns. prime-kohteiden¹ kaupoissa on nähty jopa alle 3,5 prosentin tuottovaatimuksia.

Tietojemme mukaan paakaupunkiseudulla ja suurimmissa kasvukeskuksissa tehdyissä viimeaikaisissa kaupoissa varsinkin uudet rahastot ovat ostaneet yksittäisiä uusia asuntoja varsin alhaisilla tuottovaatimuksilla. Rahastot luottavat asuntojen hinnannousuun ja alhaisia tuottovaateita selitetään mahdollisella arvonnousulla myyntitilanteessa. Lisäksi vallitseva matalahko vieraan pääoman hinta (korkotaso) tukee alhaisia tuottovaatimuksia.

Yksittäisten toimitilahuoneistojen rajallinen ostajien määrä heijastuu kohteiden hinnoitteluun. Yksittäisiä toimitilahuoneistoja ostavia tahoja ovat tyypillisesti käyttäjäomistajat, pienet saatiot ja eläkekassat sekä yksityissijoittajat. Institutionaalisille sijoittajille kohteiden yksikkokokoo on tyypillisesti liian pieni ja lisäksi he kokevat osaomistuksen hankalana, koska kiinteistö- tai asunto-osakeyhtion pääomantavalla on jakautunut useammalle osakkeenomistajalle.

Lisäksi rajallinen määrä markkinatietoa yksittäisten toimitilahuoneistojen kaupoista sekä vain satunnaisesti kauppaa tekevien suuresta määrästä johtuen hintahajonta kauppajien välillä on huomattavasti suurempaa kuin kokonaisten toimitilakiinteistöjen kaupoissa. Tiedossamme olevissa yksittäisten vuokrattujen toimitilahuoneistojen kaupoissa edes halutuimmat liikehuoneistot suurimpien kaupunkien keskustoissa eivät tyypillisesti käy kaupaksi alle 7 prosentin tuottovaatimuksin. Lyhyemmän sopimusmaturiteetin ja vahemman halutun tilatyypin seurauksena tuottovaatimukset nousevat helposti vähintään noin 8-10 prosentin haarukkaan.

Yksittäisten autopaikkojen kaupoista suurin osa tehdään asuinkerrostalojen ja asuntokauppojen yhteydessä ja niiden myytavyys riippuu voimakkaasti kohteen asuntojen myytävyydestä. Yleisesti ottaen yksittäisten autopaikkojen potentiaaliset ostajat rajoittuvat lähes pelkastaan kiinteistön muiden tilojen omistajiin.

¹ Ykkösluokan kohde ykkösluokan sijainnilla markkinavuokrin vuokrattuna.

3. Markkina-arvo joulukuussa 2018

Arvio on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistiarviointilautakunnan saanti- ja hyväksymä kiinteistiarviointitapaa ja kansainvälisiä arviointistandardeja (IVS). Tiedot ja perusteet, joihin antamamme arvo perustuu, on esitetty tässä arviokirjassa ja sen liitteissä.

Arvion tarkkuus on noin +/- 10 prosenttia.

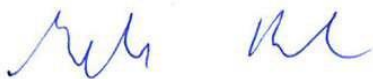
Mielestämme Ovaro Kiinteistisijoitus Oy:n omistamien, tässä arviossa määriteltyjen asuntojen, toimitilojen ja autopaikkojen markkina-arvot yksittäin myytyinä, velattomana, kiinnityksistä ja rasituksista vapaana ovat yhteensä

179250 000€

(Sataseitsemänkymmentyhdeksänmiljoonaa kaksisataaviisikymmentätuhatta euroa)

Helsingissä 4. helmikuuta 2019

Jones Lang LaSalle Finland Oy



Mikko Kuusela, DI

Johtaja, arviointi ja konsultointi

Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistiarvioitsija (KHK)

Auktorisoitu kiinteistiarvioija (AKA), yleisauktorisoitu

JLL

Keskuskatu 5 B
00100 Helsinki
+358 (0)20 7619960

www.jll.fi

Jones Lang LaSalle

© 2018 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved. The information contained in this document is proprietary to Jones Lang LaSalle and shall be used solely for the purposes of evaluating this proposal. All such documentation and information remains the property of Jones Lang LaSalle and shall be kept confidential. Reproduction of any part of this document is authorized only to the extent necessary for its evaluation. It is not to be shown to any third party without the prior written authorization of Jones Lang LaSalle. All information contained herein is from sources deemed reliable; however, no representation or warranty is made as to the accuracy thereof.